

Årsredovisning 2024

Brf Lasse-Majastenen

769612-8821



 r1i-4lwyl-rkWsW48wkex

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm..

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pyndaren 1	2006	Stockholm, Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 2 538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Janne Wieger	Ordförande
Anna Karin Margareta Sprang	Styrelseledamot
Caroline Marie Gustafsson	Styrelseledamot
Pia Fäldt	Styrelseledamot
Raik Becker	Styrelseledamot
Kenneth Stjernström	Suppleant
Peter Sivervall	Suppleant

Valberedning

Anna Karin Haspe, Mari Hempelmann

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Nathalie Martio Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-20. Fastställelse av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdateras varje år.

Planerade underhåll

Projekt 2025:

- Byte av termostater i alla lägenheter.
- Upprustning av sällskapsytan (efter extra stämma).
- Fokus på brandskydd.
- Ny energideklaration.

Planerade projekt kommande år:

- **2026:** Glasåtervinning, förrådsmålning, uppdatering av underhållsplan.
- **2027:** Mindre underhållsåtgärder.
- **2028:** Byte av frånluftsfläktar, ventilationsrensning, OVK.
- **2029:** Besiktning av oljecistern, taksäkerhetsbesiktning, uppdatering av underhållsplan.
- **2030:** Slamsugning av brunnar, stamspolning av lägenheter.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB) en del av Riksbyggen.
Eldistribution	Ellevio Fortum
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Installering av laddstolpar	ONECO
Jourttjänst	Securitas
Kontroll av bergvärme	Värmebolaget AB
kontroll av brandlarm, rökgasluckor	Säkerhetskompaniet
Kontroll av hissar	Kone Hissar
Sophantering och vatten leverans	Stockholm Vatten
Sotning	Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Fastighetsskötseln har ombesörjts av BREAB.
Underhåll av yttertak	M-TAK

Övrig verksamhetsinformation

BRF Lasse-Majastenen erbjuder ett bekvämt och välutrustat boende för sina medlemmar. Föreningen har en gemensam tvättstuga i en av huskropparna, vilket gör det enkelt för boende att sköta tvätt och annan hushållsservice. Mellan huskropparna finns en gemensam sällskapsyta som ger utrymme för sociala aktiviteter och gemenskap bland de boende.

Varje lägenhet har ett vindsförråd som är både fräscht och välisolerat, vilket ger goda förvaringsmöjligheter. Föreningen har också en hyreslägenhet, som utgör en framtida ekonomisk tillgång och kan bidra till föreningens långsiktiga ekonomi.

För de boende som har behov av bilplats finns 20 parkeringsplatser, varav 10 är utrustade med laddstolpar för elbilar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att inte justera årsavgiften under 2024. Försäljningen av en hyresrätt genomfördes, vilket bidrog till föreningens ekonomiska stabilitet. Styrelsen har också arbetat med att följa upp kostnader och utreda möjliga besparingar, exempelvis genom att analysera elpriser och kostnader för olika tjänster, som trädgårdsskötsel och städning.

Förändringar i avtal

Styrelsen beslutade att fortsätta samarbetet med nuvarande fastighetsskötare, BREAB, tills vidare. Vidare genomfördes en översyn av avtal för elpriser, där styrelsen beslutade att fortsatt hålla elavtalet rörligt för att bättre kunna hantera marknadsfluktuationer. I samband med byte av trasig utebelysning beslutades det att inte byta till LED-belysning på grund av kostnaden i relation till den förväntade besparingen.

Övriga uppgifter

Under 2024 genomförde BRF Lasse-Majastenen ett omfattande och komplext projekt som innefattade byte av föreningens värmesystem. Detta var föreningens största projekt under året både resursmässigt, ekonomiskt och tekniskt. Projektet omfattade byte av bergvärmepumpar, vattentankar, varmvattenberedare och styrsystem, vilket godkändes i september. För att säkerställa att rätt lösning valdes genomfördes en förstudie och flera alternativ för framtida uppvärmning har diskuterats, inklusive möjligheten att byta till fjärrvärme.

Vidare genomfördes en återbesiktning av OVK och det konstaterades att ventilationen i tvättstugan behövde rensas. Detta har åtgärdats genom att Danderydssotaren utfört nödvändiga rengöringsarbeten. Under året anlätades en arborist för att vårda häckar och grönska på tomten. Andra underhållsåtgärder som genomfördes under året inkluderade stamspolning i alla lägenheter, slamsugning utomhus och brandlarminstallation i trappuppgångarna efter Säkerhetskompaniets rekommendationer.

Styrelsen beslutade under hösten att stänga av lekplatsen då den sedan tidigare inte godkänts i besiktning på grund av säkerhetsrisker. Vissa fel har åtgärdats efter besiktningen men flera brister kvarstår fortfarande. Styrelsen har under hösten påbörjat en enkätundersökning för att i ett inledande skede få en övergripande bild av medlemmarnas önskemål om en framtida utformning av sällskapsytan mellan husen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 892 513	1 907 714	1 818 361	1 804 866
Resultat efter fin. poster	-723 169	-744 975	-1 012 516	-896 680
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	2 233 130	1 933 130	1 742 130	1 662 833
Taxeringsvärde	67 000 000	67 000 000	67 000 000	53 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	667	635	634
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	79,9	83,5	83,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 053	3 137	3 137	3 137
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 955	2 955	2 955	2 955
Sparande per kvm totalyta, kr	58	116	6	92
Elkostnad per kvm totalyta, kr	127	143	201	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	18	34	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	171	161	234	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	4,05	3,22	2,95
Räntekänslighet (%)	4,61	4,70	4,94	4,95

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde för 2024 uppgående till 2 323 518 kronor. Avskrivningar på 769 725 kronor är huvudorsaken till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	37 859 017	-	1 079 261	38 938 278
Upplåtelseavgifter	7 825 017	-	2 220 739	10 045 756
Fond, yttre underhåll	1 933 130	-	300 000	2 233 130
Balanserat resultat	-8 758 099	-744 975	-300 000	-9 803 075
Årets resultat	-744 975	744 975	-723 169	-723 169
Eget kapital	38 114 089	0	2 576 831	40 690 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 803 075
Årets resultat	-723 169
Totalt	-10 526 244

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-101 444
Balanseras i ny räkning	-10 824 800
	-10 526 244

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 892 513	1 907 718
Övriga rörelseintäkter	3	2 322	87 852
Summa rörelseintäkter		1 894 836	1 995 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 389 268	-1 101 735
Övriga externa kostnader	9	-177 252	-244 962
Personalkostnader	10	-71 440	-69 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-769 725	-1 039 766
Summa rörelsekostnader		-2 407 685	-2 455 463
RÖRELSERESULTAT		-512 849	-459 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		92 632	18 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-302 952	-303 766
Summa finansiella poster		-210 320	-285 082
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-723 169	-744 975
ÅRETS RESULTAT		-723 169	-744 975

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	44 078 666	43 949 304
Maskiner och inventarier	13	155 556	176 268
Summa materiella anläggningstillgångar		44 234 222	44 125 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 234 222	44 125 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 488	17 623
Övriga fordringar	14	4 778	6 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	174 569	107 684
Summa kortfristiga fordringar		183 835	131 613
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 168 590	1 845 072
Summa kassa och bank		4 168 590	1 845 072
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 352 425	1 976 685
SUMMA TILLGÅNGAR		48 586 647	46 102 257

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 984 034	45 684 034
Fond för yttre underhåll		2 233 130	1 933 130
Summa bundet eget kapital		51 217 164	47 617 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 803 075	-8 758 099
Årets resultat		-723 169	-744 975
Summa fritt eget kapital		-10 526 244	-9 503 075
SUMMA EGET KAPITAL		40 690 920	38 114 089
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 500 000	7 500 000
Summa långfristiga skulder		5 500 000	7 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 000 000	0
Leverantörsskulder		69 976	114 815
Skatteskulder		4 829	6 308
Övriga kortfristiga skulder		192	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	320 730	367 045
Summa kortfristiga skulder		2 395 727	488 168
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 586 647	46 102 257

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-512 849	-459 893
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	769 725	1 039 766
	256 876	579 873
Erhållen ränta	42 996	18 684
Erlagd ränta	-302 952	-298 964
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 080	299 593
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 586	-14 249
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-92 441	43 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 107	328 598
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-878 375	150 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-878 375	150 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 300 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 323 518	478 598
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 845 072	1 366 475
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 168 590	1 845 072

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 627 780	1 594 572
Hysesintäkter, bostäder	147 944	211 908
Hysesintäkter, p-platser	92 400	99 400
Laddstolpar	20 091	0
Övriga intäkter	4 298	1 838
Summa	1 892 513	1 907 718

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt	-3	-4
Bidrag pappersförpackningar	2 325	0
Elstöd	0	87 856
Summa	2 322	87 852

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	21 875	38 125
Städning	86 625	56 375
Sotning	1 385	0
Besiktning och service	53 107	24 405
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 875	0
Trädgårdsarbete	34 810	10 625
Summa	207 677	129 530

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	146 919	97 426
Summa	146 919	97 426

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	101 444	0
Summa	101 444	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	321 906	362 973
Vatten	111 784	46 330
Sophämtning	67 640	53 753
Summa	501 330	463 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	39 945	36 334
Tomträttsavgälder	289 600	271 000
Kabel-TV	51 822	55 130
Fastighetsskatt	50 530	49 259
Summa	431 897	411 723

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	38 491	57 364
Övriga förvaltningskostnader	37 445	72 373
Juridiska kostnader	4 125	6 250
Revisionsarvoden	30 000	50 000
Ekonomisk förvaltning	67 191	58 975
Summa	177 252	244 962

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	14 140	16 500
Summa	71 440	69 000

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	302 952	303 766
Summa	302 952	303 766

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	54 884 008	27 806 083
Årets inköp	863 750	27 077 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 747 758	54 884 008
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 934 704	-3 504 982
Årets avskrivning	-734 388	-7 429 722
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 669 092	-10 934 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 078 666	43 949 304
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	67 000 000	67 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	300 301	450 301
Inköp	0	-150 000
Utgående anskaffningsvärde	300 301	300 301
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-124 033	-102 071
Avskrivningar	-20 712	-21 962
Utgående avskrivning	-144 745	-124 033
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	155 556	176 268

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 497	4 993
Momsfordran	281	0
Övriga fordringar	0	1 313
Summa	4 778	6 306

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 938	1 448
Försäkringspremier	17 354	15 641
Kabel-TV	7 680	3 689
Tomträtt	77 050	72 400
Förvaltning	14 911	14 506
Upplupna inkomsträntor	49 636	0
Summa	174 569	107 684

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2027-03-28	4,05 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2025-09-28	4,01 %	2 000 000	2 000 000
Summa			7 500 000	7 500 000
Varav kortfristig del			2 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	40 363
El	37 450	48 363
Vatten	16 934	15 277
Löner	56 300	51 500
Avfall	9 084	7 498
Sociala avgifter	18 004	18 502
Utgiftsräntor	4 802	4 802
Förutbetalda avgifter/hyror	154 406	158 240
Beräknat revisionsarvode	23 750	22 500
Summa	320 730	367 045

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 769 000	29 769 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Föreningen/Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Anna Karin Margareta Sprang
Styrelseledamot

Caroline Marie Gustafsson
Styrelseledamot

Janne Wieger
Ordförande

Pia Fäldt
Styrelseledamot

Raik Becker
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Baker Tilly Stockholm
Nathalie Martio
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lasse-Majastenen
Org.nr 769612-8821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lasse-Majastenen räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio
Auktoriserad revisor